

# Deckblatt Nr. 62

zum Bebauungsplan „WA-Lohsiedlung“, Gemeinde Tiefenbach

## Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Tiefenbach hat in der Sitzung vom **18. Juli 2017** die Änderung des Bebauungsplans WA Lohsiedlung mit Deckblatt Nr. 62 beschlossen. Der Beschluss zur Änderung wurde am **11. September 2017** ortsüblich bekannt gemacht.

---

### 2. Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 62 in der Fassung vom **18. Juli 2017** wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 2 i.V.m § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **19. September 2017** bis **23. Oktober 2017** öffentlich ausgelegt.

---

### 3. Behördenbeteiligung

Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 62 in der Fassung vom **18. Juli 2017** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 Alt. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **19. September 2017** bis **23. Oktober 2017** beteiligt.

---

### 4. Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 62 in der Fassung vom **18. Januar 2018** wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom **30. Januar 2018** bis **2. März 2018** erneut öffentlich ausgelegt.

---

### 5. Erneute Behördenbeteiligung

Zum Entwurf des Deckblattes Nr. 62 in der Fassung vom **18. Januar 2018** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom **30. Januar 2018** bis **2. März 2018** erneut beteiligt.

---

### 6. Satzungsbeschluss

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Tiefenbach hat mit Beschluss vom **8. März 2018** das Deckblatt Nr. 62 zum Bebauungsplan „WA Lohsiedlung“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **8. März 2018** als Satzung beschlossen.

Tiefenbach, den 9. März 2018

(Siegel)

.....  
Christian Fürst, 2. Bürgermeister

---

### 7. Ausfertigung

Die Satzung wurde am **9. März 2018** ausgefertigt.

Tiefenbach, den **9. März 2018**

(Siegel)

.....  
Christian Fürst, 2. Bürgermeister

---

### 8. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am **9. März 2018** gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 62 zum Bebauungsplan „WA Lohsiedlung“ ist damit in Kraft getreten.

Tiefenbach, den 9. März 2018

(Siegel)

.....  
Christian Fürst, 2. Bürgermeister

## Textliche Festsetzungen

Festsetzungen für den Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 62 ergänzend zu den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans vom 13.05.1976 und der Deckblätter 1 bis 61. Die zusätzlichen Festsetzungen gelten nur beschränkt für die Flur Nr. 321/6, Gemarkung Haselbach. Die Nummerierung entspricht der Gliederung des rechtsgültigen Bebauungsplans.

<b>0.2 Gestaltung der baulichen Anlagen</b>		
0.21 a.) zu a.)	<b>Haustyp</b>	
	alte Fassung:	zulässig zwei Vollgeschosse = Erdgeschoss und Untergeschoss am Hang
	neue Fassung:	zulässig ist UG (sichtbar, unter der Vollgeschossgrenze) + EG + DG (2 Vollgeschosse)
	<b>Dachneigung</b>	
	alte Fassung:	28° bis 33°
	zusätzlich zur alten Fassung:	zulässige Dachneigung Zwerchgiebel 15° bis 22°
	<b>Kniestock</b>	
	alte Fassung:	unzulässig
	neue Fassung:	Kniestock ist zulässig bis zu der Höhe, die sich aus der zulässigen Wandhöhe gemäß Deckblatt Nr. 62 ergibt
	<b>Dachgauben</b>	
	alte Fassung:	Vorderfläche der Einzeldachgauben max. 1,5 m <sup>2</sup> , Abstand der Dachgauben zueinander und vom Ortgang muß mind. 2,5 m betragen (Deckblatt Nr. 44)
	neue Fassung:	Die Vorderfläche der Einzeldachgauben beträgt max. 2,5 m <sup>2</sup> pro Gaube, der Abstand der Gauben zueinander beträgt mind. 2,5 m, der Abstand von Dachgauben zum Ortgang beträgt mind. 1,50 m.
	<b>Traufhöhe</b>	
	alte Fassung:	Traufhöhe bergseits ab fertigem Gelände max. 4,25 m
	neue Fassung:	Wandhöhe bergseits ab Urgelände max. 4,50 m
	alte Fassung:	Traufhöhe talseits ab fertigem Gelände max. 6,50 m
	neue Fassung:	Wandhöhe talseits ab Urgelände max. <ul style="list-style-type: none"> <li>• 8,50 m (+ 2,00 m) an der Südostecke des Gebäudes sowie an der Südostecke des Zwerchgiebels</li> <li>• 7,30 m (+ 0,80 m) an der Südwestecke des Gebäudes sowie an der Südwestecke des Zwerchgiebels</li> </ul>

<b>0.3 Garagen- und Nebengebäude</b>		
<b>Festsetzung der maximal zulässigen Grenzbebauung im Bereich des Carport II (planlich CP II)</b>		
	<b>alte Fassung:</b>	keine Festsetzung vorhanden
	<b>neue Fassung:</b>	Für den Carport II wird die halboffene Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Somit ist entlang der Grenze zum Grundstück mit der Flur-Nr. 321/47, Gemarkung Haselbach, Lohwaldstraße 7 (Bergseits) eine Bebauung <b>ohne</b> seitlichen Grenzabstand und <b>ohne</b> Abstandsfläche auf der Länge der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Talseits wird eine maximal zulässige Wandhöhe von 3,0 m festgesetzt.
<b>Abstand Carport I (planlich CP I) zur öffentliche Straße</b>		
	<b>alte Fassung:</b>	keine Festsetzung vorhanden
	<b>neue Fassung:</b>	Der südwestliche Carport hat einen Abstand von 3,0 m zur Gemeindeortsstraße einzuhalten. Der Abstand wird gemessen von der äußeren Teerkante des Gehwegs.

## **Begründung Teil 1 (Grundlagen, Ausgangssituation)**

### **Planungsanlass**

Aufgrund der vorhandenen Wohnungsknappheit und der Baulandsituation besteht immer mehr das Bedürfnis und die Notwendigkeit, Wohnungen und Apartments zu errichten bzw. zusätzlichen Wohnraum auch in Unter- und Dachgeschossen zu schaffen. Auf Flur Nr. 321/6 Gemarkung Haselbach ist die Errichtung eines Wohnhauses mit 6 Wohneinheiten geplant. Zur Realisierung dieses Bauvorhabens wurde die Änderung des Bebauungsplanes „WA-Lohsiedlung“ beantragt.

### **Antragsteller**

Antragsteller sind Herr Wolfgang Hoffmann (W&A Hoffmann Wohnbau GmbH) Rasthofstr. 6b, 94113 Tiefenbach und Herr Martin Wagner, Auenweg 7, 94113 Tiefenbach

### **Rechtliches**

Der BebPl ist seit 13.05.76 rechtskräftig.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Deckblatt-Änderungen nicht berührt, daher soll der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) geändert werden.

### **Lage des Plangebietes**

Der Planbereich liegt im Geltungsbereich des Flächennutzungs- und Landschaftsplans Tiefenbach, der seit 02.11.2004 rechtsverbindlich ist. Der Planbereich ist als Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO) ausgewiesen.

### **Erschließung**

Straße:	Das Grundstück ist über das vorhandene Straßennetz erschlossen. Weitere Straßenbaumaßnahmen sind nicht erforderlich.
Wasser:	Der Ortsteil wird von Seiten der Gemeinde Tiefenbach mit Wasser aus dem öffentlichen Leitungsnetz versorgt. Die Versorgung erfolgt über die Stadtwerke Passau.
Abwasser:	Im Bereich des gesamten Bebauungsplanes erfolgt die Abwasserbeseitigung über den öffentlichen Mischwasserkanal zur Kläranlage Grubmühle.
Stromversorgung:	Versorgungsleitungen Bayernwerk sind vorhanden
Gasversorgung:	Ortsnetz der Stadtwerke Passau
Telekommunikation:	Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom

### **Eingriffe in Natur und Landschaft**

Zur Realisierung des Vorhabens werden auf dem Flurstück 321/6 einige Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes geändert. Bezüglich der hier zu behandelnden naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist die erweiterte Baugrenze sowie die festgesetzte GRZ > 0,35 relevant.

#### **1. Eingriffsfläche**

Als zu behandelnde Eingriffsfläche wird die Vergrößerung der Baugrenze auf dem Flurstück 321/6 an der Lohwaldstraße im „WA Lohsiedlung“ angesetzt. Die Baugrenze wird um ca. 150 m<sup>2</sup> erweitert.

#### **2. Ausgleichsbedarf**

Bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (Ergänzte Fassung)“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen aus dem Jahr 2003 herangezogen.

##### **Bedeutung für den Naturhaushalt**

Nach dem Leitfaden ist die vorgefundene Wiese bzw. der junge Gehölzsaum bezüglich der Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in die Kategorie II einzustufen.

##### **Eingriffsschwere**

Bei der festgesetzten GRZ von > 0,35 ist die Eingriffsschwere dem Typ A „hoher Versiegelungsgrad“ zuzuordnen.

##### **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Bezüglich der Vermeidung bzw. Minimierung des Eingriffs für den Naturhaushalt werden im Rahmen der geplanten Bebauung folgende Maßnahmen ergriffen:

- Fachgerechte Verwertung des überschüssigen Oberbodens
- Einfriedung ohne Sockel
- Mindestens 1/3 der Gehölzpflanzung mit heimischen, standortgerechten Gehölzen
- Befestigung der Carportzufahrten mit versicherungsfähigen Belägen

##### **Ausgleichsbedarf**

Aufgrund der aufgezeigten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Kleinflächigkeit des Eingriffs wird die Untergrenze der festgelegten Kompensationsspanne mit dem Faktor 0,8 gewählt. Bei einer Eingriffsfläche von 150m<sup>2</sup> resultiert daraus ein Ausgleichsbedarf von 120m<sup>2</sup>.

#### **3. Ausgleichsmaßnahmen**

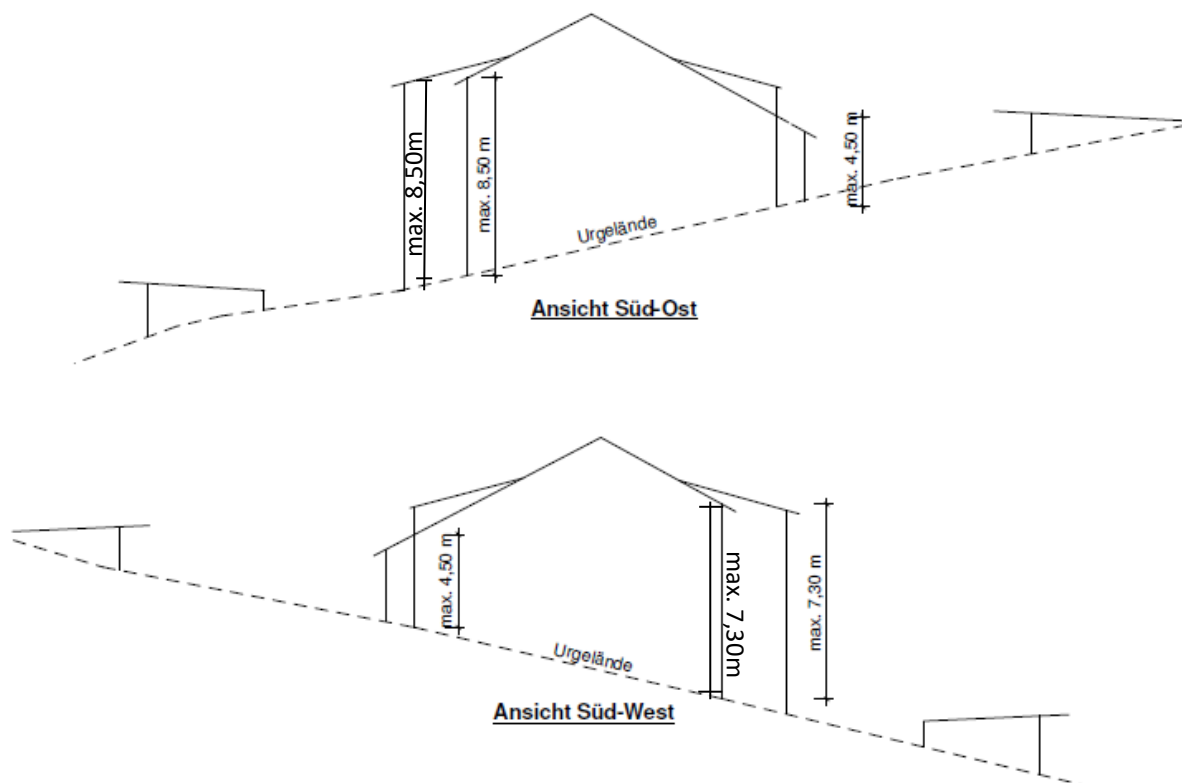
Der Ausgleich erfolgt über das Ökokonto des Landkreis Passau (Sparkasse Passau).

## **Begründung Teil 2 (Textliche und Planliche Festsetzungen)**

### **Haustyp und Wandhöhe**

Das geplante Bauvorhaben mit 6 WE fügt sich hinsichtlich der Hangbauweise und der Größe gut in die Umgebung ein, da sich in der Umgebung ebenfalls große Wohnhäuser und große Grundstücke mit über 1000 m<sup>2</sup> befinden (Trocha – Lohwaldstr. 1, Höllriegl – Hochstr. 27, Dankesreiter – Lohwaldstr. 10). Das vorhandene Urgelände des Grundstücks fällt von Norden nach Süden stark diagonal ab. Dies wird aus dem beigefügtem Geländeschnitt ersichtlich. Aufgrund des Baubestandes und der starken Hangneigung ist es städtebaulich vertretbar, dass das Grundstück mit der geplanten Haustyp bebaut wird. Durch den Carport im Süden wird die Sicht auf das UG beschränkt, so dass das Gebäude insgesamt nicht so hoch wirkt.

### **Geländeschnitt:**



**Umgebungsfotos:**

Foto Wohnhaus Höllriegl



Foto Wohnhaus Trocha



Foto Wohnhaus Dankesreiter



**Festsetzung Abstand Carport I zur öffentlichen Straße**

Gemäß § 5 Abs. 2 der Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Tiefenbach vom 15.12.2011 ist zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsflächen ein Stauraum von 5,0m einzuhalten. Für den Carport I wird ein Mindestabstand von 3,0m zugelassen.

---

**Festsetzung der maximal zulässigen Grenzbebauung (Carport II)**

Für den Carport II wird die halboffene Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Somit ist entlang der Grenze zum Grundstück mit der Flur-Nr. 321/47, Gemarkung Haselbach, Lohwaldstraße 7 eine Bebauung **ohne** seitlichen Grenzabstand und **ohne** Abstandsfläche auf der Länge der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Das Grundstück des angrenzenden Nachbarn im NORDEN (Flur-Nr. 321/47, Gemarkung Haselbach, Lohwaldstraße 7) ist ebenfalls ein Hanggrundstück. Durch das abfallende Gelände wird der Nachbar nicht beeinträchtigt, da das vorhandene Geländeniveau des bestehenden Wohnhauses gänzlich über der zulässigen Carportanlage liegt. Der Carport soll bergseits in den Hang gebaut werden und ist im NORDEN für den angrenzenden Nachbarn kaum sichtbar. Somit wird der Angrenzer durch den Carport nicht beeinträchtigt. Somit ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung des Nachbargrundstücks vorhanden.

---

**Sichtdreieck im Einmündungsbereich Hochstraße / Lohwaldstraße**

Bei der angrenzenden Gemeindeortsstraße Lohwaldstraße handelt es sich um eine 30er Zone. Eine Verkehrsgefährdung ist durch den Carport im Kreuzungsbereich nicht zu befürchten, da die Straße und der Carport in alle Richtungen gut einsehbar sind. Die Baugrenze wird an der Südostseite geschlossen, so ist sichergestellt, dass im Einmündungsbereich keine baulichen Anlagen errichtet werden können.

---

Aufgestellt:

Planungsbüro Georg Fraunhofer  
Oberkogel 4c  
94113 Tiefenbach

---

(Georg Fraunhofer)

Tiefenbach, den 08.03.2018



## Planliche Festsetzungen

Erweiterung der Baugrenze in Richtung Nordosten zum Grundstück Flur Nr. 321/47, Gmkg. Haselbach zur Errichtung eines Carports und  
Erweiterung der Baugrenze nach Südwesten zur öffentlichen Straße zur Errichtung eines weiteren Carports.

Zu 3. 2

Baugrenze alt



Baugrenze neu



**Entwurf vom: 04.09.2017**

**ergänzt am: 18.01.2018**

**Endfassung: 08.03.2018**

**Anlagen:**      **1x Kopie des rechtskräftigen Bebauungsplans (Anlage Nr. 1)**  
                     **1x Lageplan M 1:1000 - Deckblatt Nr. 62 (Anlage Nr. 2)**  
                     **1x Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Anlage Nr. 3)**